

Les copropriétés en Provence-Alpes-Côte d'Azur

Les travaux de rénovation en copropriété

La DREAL PACA a confié à la CERC PACA la mission de valoriser la connaissance disponible sur les copropriétés en Provence-Alpes-Côte d'Azur. Dans un contexte de lutte contre l'habitat indigne et la précarité énergétique, les copropriétés représentent en effet un enjeu majeur, mais relativement méconnu dans la région.

Cette deuxième publication aborde l'activité en termes de travaux portant sur les parties communes des copropriétés ou les travaux d'intérêt collectif. Les données sont issues du Registre National des Copropriétés, ainsi que de précédents travaux de la CERC.

Le Registre National des Copropriétés (RNCopro), instauré par la loi ALUR et tenu par l'ANAH, vise à recenser les copropriétés à usage d'habitat. Les copropriétés de plus de 50 lots ont eu l'obligation de s'immatriculer au RNCopro avant le 31 décembre 2017. Aussi, à ce jour, nous estimons les informations indiquées dans le RNCopro comme exhaustives pour les copropriétés de plus de 50 lots. Concernant les copropriétés de moins de 50 lots, le délai a été fixé au 31 décembre 2018, mais il est évident que la totalité des petites copropriétés n'ont pas encore renseigné le registre. Cette source apporte des éléments d'analyse qualitative mais non exhaustifs.

Entre 355 et 510 M€* de travaux réalisés par les copropriétés de la région sur le dernier exercice clos

Source : RNCopro

Montant par taille de copropriété des travaux et opérations exceptionnelles votés par les copropriétés lors de leur dernier exercice comptable

Montant moyen par logement



Ensemble des copropriétés

Moins de 12 lots

Entre 12 et 50 lots

Entre 51 et 199 lots

200 lots et plus

55% des copropriétés n'ont pas voté de travaux au cours du dernier exercice clos

66%

50%

36%

25%

Montant total des travaux générés sur une année



*Voir note méthodologique en page 4

Le montant moyen des travaux et opérations exceptionnelles engagés par les copropriétés de la région lors du dernier exercice clos s'élève à **449 € par logement** (pour les copropriétés ayant engagé des travaux.).

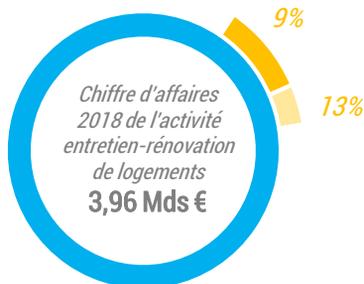
Ce montant diminue inversement à la taille des copropriétés. Ainsi, pour les copropriétés de 200 lots et plus, le montant moyen par logement des travaux s'élève à 308 €, alors qu'il grimpe à près de 950 € pour les copropriétés de moins de 12 lots.

Cette tendance pourrait être liée à une économie d'échelle, mais également à un rythme de travaux moins élevé dans les petites copropriétés. Ainsi sur une année, 66% des copropriétés de moins de 12 lots n'ont pas engagé de travaux contre 25% pour les plus de 200 lots. Les travaux sont en moyenne plus rares mais plus chers par logement lorsqu'ils sont engagés dans les petites copropriétés. Globalement, **plus de la moitié des copropriétés (55%)** n'a pas engagé de travaux lors du dernier exercice.

- À noter que pour les copropriétés gérées par des syndicats bénévoles, le montant moyen des travaux par logement est quasiment divisé par deux : il s'élève à 374 € par logement en moyenne, allant de 547 € par logement pour les copropriétés de moins de 12 lots à 111 € pour les copropriétés de 200 lots et plus.
- À noter également que le montant moyen des travaux diminue logiquement avec l'âge du bâtiment. Ainsi, pour les copropriétés construites avant 1949, le montant moyen par logement s'élève à 744 €, alors qu'il ne dépasse pas 210 € dans les copropriétés construites après 2011.

L'ensemble des travaux engagés par les copropriétés représente un volume d'activité estimé entre 355 et 510M€ sur une année *. Cette fourchette assez large est liée à l'absence de référencement d'une majorité de copropriétés de moins de 12 lots dans le Registre National des Copropriétés. Cette estimation sera affinée à mesure que le Registre National des Copropriétés gagnera en exhaustivité.

Les travaux gérés par les copropriétés représentent entre 9% et 13% de l'activité entretien-rénovation de logements des entreprises du bâtiment



L'activité entretien-rénovation des logements a généré un chiffre d'affaires de **3,96 milliards d'euros** en 2018 pour les entreprises du bâtiment de la région. Avec un volume de 355 à 510 M€ sur une année, les travaux réalisés sur les parties communes des copropriétés représentent donc entre **9% et 13% du chiffre d'affaires annuel des entreprises du bâtiment de la région dans l'activité entretien-rénovation de logements.**

Cette estimation ne tient pas compte des travaux réalisés par les propriétaires en copropriété sur les parties privatives.

Source : CERC PACA – méthode Comptes de production du Réseau des CERC

À noter également que ce volume de travaux représente environ **15%** des charges totales annuelles pesant sur les logements en copropriétés de la région (en y incluant donc les charges courantes, qui s'élèvent au total sur le dernier exercice clos à environ **2 400 M€**). Cette proportion diminue selon la taille des copropriétés : ainsi, lors du dernier exercice clos, les montants de travaux engagés ont représenté en moyenne **plus de 20%** des dépenses annuelles totales dans les copropriétés de moins de 12 lots, et seulement 12% dans les copropriétés de 200 lots et plus.

Au moins 130 M€ de fonds de travaux* provisionné par les copropriétés de la région

*Voir note en page 4

Montant moyen par logement et par taille de copropriété des fonds de travaux provisionnés par les copropriétés



40% ont indiqué ne pas avoir provisionné de fonds de travaux

52% | 30% | 31% | 31%

Les copropriétés de la région référencées ont indiqué avoir provisionné un fonds de travaux total de **130 M€**, soit en moyenne **144€ par logement**.

Les copropriétés de moins de 12 lots sont celles pour lesquelles le montant moyen par logement du fonds de travaux constitué est le plus élevé. Pour les très grandes copropriétés (200 lots et plus), le montant moyen moins élevé peut être lié à une utilisation plus fréquente du fonds du fait de travaux plus fréquents.

40% des copropriétés enregistrées dans le Registre ont indiqué ne pas avoir provisionné de fonds de travaux. Cela représente 33% des logements en copropriétés sans fonds de travaux. Logiquement, ce sont les copropriétés de moins de 12 lots qui ont proportionnellement le moins provisionné en fonds de travaux. En particulier, 62% des copropriétés de moins de 10 lots principaux (non soumis à l'obligation de fonds de travaux*) n'ont pas provisionné de fonds. Pour le reste, le taux de provisionnement est d'environ deux tiers.

De fait, les fonds de travaux provisionnés à ce jour par les copropriétés de la région pourraient couvrir **entre 27% et 39% du montant de travaux réalisés** sur une année par l'ensemble de ces copropriétés.

Distribution des copropriétés selon le poids que représente le fonds de travaux provisionné sur le montant des charges courantes d'un exercice clos



Si le fonds de travaux doit au minimum représenter 5% du budget prévisionnel annuel de la copropriété, la moyenne sur l'ensemble des copropriétés de la région est de 9%. Cependant, pour 35% des copropriétés de la région (si on exclu les copropriétés n'ayant pas provisionné de fonds de travaux) la proportion est inférieure à 5%. Parmi ces dernières sont sur-représentées les copropriétés de 200 lots et plus, ainsi que celles construites après 2011.

Zoom sur ...

les travaux énergétiques des propriétaires occupants vivant en copropriété

Source : CERC PACA

La CERC PACA a mené en 2017 une vaste enquête ménage auprès de 5 050 propriétaires occupants de la région, portant sur l'ensemble des travaux qu'ils ont réalisés dans leur logement principal entre 2014 et 2016 uniquement sur les 5 postes potentiellement énergétiques (Toitures, Murs, Ouvertures, Chauffage, Eau chaude sanitaire (ECS)). Si l'enquête concerne l'ensemble des propriétaires occupants de la région, l'échantillonnage a permis d'identifier le comportement des propriétaires occupants vivant en copropriété.

On appelle **travaux « énergétiques »** les travaux réalisés sur au moins un de ces postes avec impact énergétique (isolation sur l'enveloppe – toitures, murs, ouvertures – ou remplacement d'un équipement – de chauffage et/ou d'eau chaude sanitaire – par un système performant énergétiquement). Par opposition, les **travaux « non énergétiques »** sont donc des travaux réalisés sur un de ces 5 postes sans impact énergétique.

Vivre en copropriété n'est pas un frein à la réalisation de travaux ...

Alors que 43% des propriétaires occupants de la région vivent dans des logements en copropriété, ces derniers représentent **41%** des travaux réalisés par l'ensemble des propriétaires occupants de la région dans leurs logements en 2016. Le fait de vivre en copropriété ne semble donc pas être à la frein à la réalisation de travaux pour les propriétaires occupants de la région.

...mais peut l'être pour réaliser des travaux énergétiques

En revanche, la différence existe lorsque l'on distingue les travaux « énergétiques ». On constate en effet que les logements en copropriété pèsent 50% des travaux « non énergétiques » réalisés par les propriétaires occupants de la région, alors qu'ils ne pèsent plus que 32% des travaux « énergétiques ».

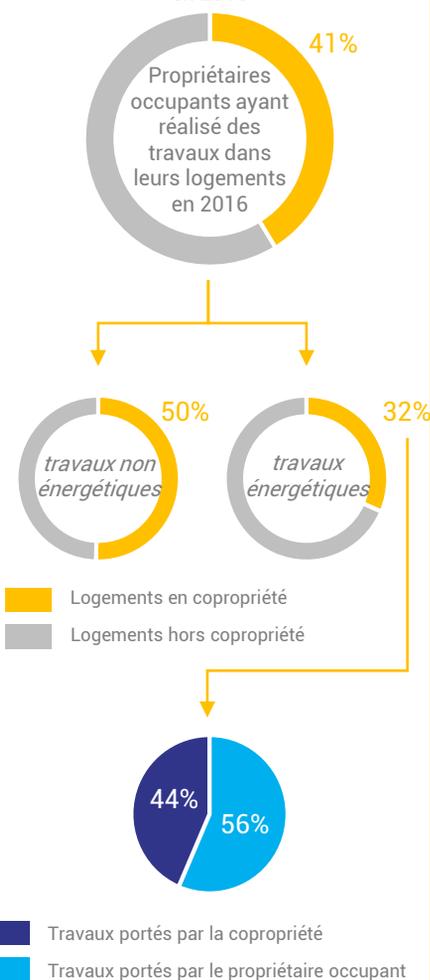
Moins de la moitié des travaux énergétiques sont réalisés à l'initiative de la copropriété

44% des travaux énergétiques réalisés par des propriétaires occupants dans des logements en copropriété sont réalisés à l'initiative de la copropriété.

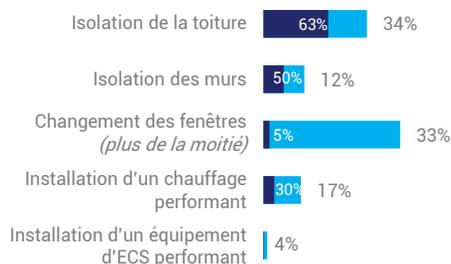
Des travaux énergétiques qui portent principalement sur l'enveloppe

Les travaux énergétiques réalisés en copropriété portent principalement sur l'enveloppe, en particulier l'isolation de la toiture et le changement des fenêtres (67% des travaux concernent ces deux postes). Sur ce dernier poste, les travaux sont portés quasi-exclusivement par le propriétaire (5% des travaux sur ce poste sont portés par la copropriété). En revanche, l'action de la copropriété est plus importante pour les travaux d'isolation de la toiture et des murs réalisés dans des logements en copropriété entre 2014 et 2016 l'ont été à l'initiative de la copropriété.

Poids des travaux réalisés en copropriété en 2016



Répartition des travaux énergétiques réalisés entre 2014 et 2016 par poste



On parle de rénovation énergétique lorsqu'un logement a fait l'objet d'un « **bouquet de travaux** », c'est-à-dire qu'il y a été réalisé des travaux sur au moins deux postes potentiellement énergétiques (Toitures, Murs, Ouvertures, Chauffage, Eau chaude sanitaire), dont un sur l'enveloppe (Toitures, Murs et/ou Ouvertures).

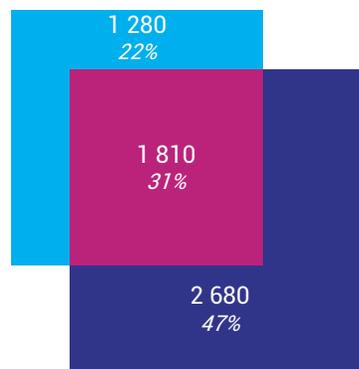
Les efforts des propriétaires et des copropriétés s'additionnent

L'analyse des actions composant les rénovations énergétiques fait émerger la part prépondérante des propriétaires. Très peu de rénovations énergétiques sont portées entièrement par la copropriété.

Le plus souvent le bouquet d'actions réalisé sur le logement est porté par le propriétaire et dans 31% des cas combine des actions portées par le propriétaire et des actions portées par la copropriété (isolation de la toiture ou ravalement de façade avec isolation par exemple).

Vous pourrez retrouver plus d'informations sur le sujet dans notre fiche thématique liée à l'enquête ménage sur www.cerc-paca.fr

Rénovations énergétiques portées par la copropriété



Rénovations énergétiques portées par le propriétaire occupant

Note méthodologique

Les estimations indiquées sur les deux premières pages concernent uniquement les travaux portés par les copropriétés sur les parties communes ou les travaux d'intérêt collectif. Ils sont issus des données déclarées par les gestionnaires de copropriétés dans le Registre National des Copropriétés (RNCopro). Ce registre n'étant pas encore exhaustif, les données ont été extrapolées à l'ensemble du parc de copropriété de la région. Cette extrapolation porte uniquement sur les copropriétés de moins de 50 lots, le registre est supposé exhaustif pour les copropriétés plus grandes.

Le parc de copropriété de moins de 50 lots a été modélisé à partir des données FILOCOM 2013 et d'une estimation des constructions neuves livrées entre 2014 et 2019 (à partir des permis de construire autorisés dans la région sur les années précédentes).

Toutefois, un soucis de représentativité des copropriétés de moins de 12 lots oblige à réaliser une double estimation avec une fourchette assez large. En effet, seulement 30% environ des copropriétés de moins de 12 lots sont recensées dans le RNCopro.

L'hypothèse basse considère que les copropriétés de moins de 12 lots non recensées n'ont pas réalisé de travaux au cours du dernier exercice clos.

L'hypothèse haute considère que les copropriétés de moins de 12 lots non recensées se comportent exactement comme les copropriétés de même typologie recensées en termes de montant de travaux sur le dernier exercice clos (et donc que le registre est représentatif).

Cette fourchette volontairement large pourra être affinée avec des hypothèses moins radicales à mesure que la RNCopro gagnera en exhaustivité.

Note sur le fonds de travaux

Afin d'anticiper les dépenses de travaux à venir, les copropriétés sont dans l'obligation de mettre en place un fonds de travaux alimenté par une cotisation annuelle obligatoire versée par chaque copropriétaire. Ce fonds de travaux doit au minimum représenter 5 % du budget prévisionnel de l'année.

Le provisionnement de fonds de travaux n'est pas obligatoire pour les copropriétés de moins de 5 ans, les copropriétés de moins de 10 lots principaux (lots d'habitation ou de parking), ainsi que les copropriétés ayant réalisé un diagnostic technique global (DTG) ne faisant apparaître aucun besoin de travaux pour les 10 années à venir. À noter également que les fonds de travaux ne sont pas des montants annuels, mais des cumuls de plusieurs exercices comptables (l'obligation de provisionnement de fonds de travaux étant entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2017).